



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 176647

erstellt am : 09.10.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 695000€

Straße: Gumpendorfer Straße

1060 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Martin Martin

Tel:

martin.balek@impuls-immobilien.at

Wohnfläche: 107m²

**4-Zimmer Wohnung mit herrlichem Altbau-Flair |
großzügig | sehr guter Grundriss |
sanierungsbedürftig**



IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zum KAUF an:

Wunderschöne 4-Zimmer Wohnung mit herrlichem Altbau-Flair, hohen Doppelflügel-Kassetten Türen und viel Licht, großzügig geschnitten mit gutem Grundriss, sanierungsbedürftig

ÜBER DIE WOHNUNG

Die Wohnung befindet sich im 4. Stock (bald mit Lift) in einem gepflegten Altbauwohnhaus im schönen, belebten & beliebtsten 6. Wiener Gemeindebezirk.

Das Objekt selbst ist rd. 107 m² groß und hat äußerst viel Potential.

FACTBOX

Vorraum
großer Wohnbereich
separate Küche mit Platz für Essbereich
Badezimmer mit Badewanne
zwei weitere helle Zimmer
separates WC

Der Vorraum selbst ist äußerst großzügig, bietet viel Platz zum Ankommen und erschließt alle bis auf ein Zimmer dieser Wohnung.

Rechter Hand beim Eingang befindet sich das Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch und einem Bidet. Linker Hand ist die separate, ca. 15 m² große Küche mit Platz für einen gemütlichen Essbereich untergebracht. Der L-förmige Vorraum endet in einer separaten Toilette und erschließt 2 der 3 großen und gut geschnittenen, hellen Zimmer. Die beiden direkt begehbaren Zimmer sind ca. 25 m² groß, das dritte Zimmer, welches über das Wohnzimmer erreichbar ist, ca. 15 m².

Diese Altbau-Wohnung ist ein echtes Juwel, die prachtvollen Kassetten-Doppelflügeltüren, die hohen Räume und die zahlreichen Holzkastenfenster mit wunderschönen Vertäfelungen ? eine lichtdurchflutete Wohnung voller Charme, die nur darauf wartet, mit eigenen Ideen und ein wenig Sanierungsgeschick zum neuen Wohnraum zu werden.

Gasanschluss befindet sich in der Wohnung.

ZUM HAUS & ZUR INFRASTRUKTUR

Das gepflegte Altbauhaus verfügt aktuell noch über keinen Lift, der aktuelle Eigentümer verpflichtet sich aber innerhalb von 2 Jahren einen Lift einzubauen, was das Objekt weiter aufwerten wird.

Sie wohnen hier im begehrten 6. Wiener Gemeindebezirk ?Mariahilf? ? eine Mischung aus zentraler Stadtlage, attraktiver Infrastruktur und urbanem Flair.

Öffentlich sind Sie hier BESTENS angebunden: In unter 5 Gehminuten erreichen die U6 Gumpendorferstraße oder die U4 Margaretengürtel. Auch der Umschlagplatz Wien Westbahnhof mit zahlreichen Regionalzügen, U-Bahn- und Straßenbahnen liegt in weniger als 10 Minuten Entfernung.

Die ebenfalls nur 10 Minuten entfernte Einkaufsachse Mariahilfer Straße bietet einige große Vielfalt an Shopping und Gastronomie.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Trafik, Restaurants, Ärzte...) sind in

unmittelbarer Umgebung innerhalb weniger Minuten erreichbar! Beispielsweise liegt eine LIDL Filiale nur wenige Gehminuten entfernt.

INTERESSIERT?

Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder Rückfragen aller Art unter martin.balek@impuls-immobilien.at bzw. telefonisch unter 0676/6213393 zur Verfügung!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit	Arzt	&	lt;	150m	Apotheke	&	lt;	275m	Klinik			
&	lt;	125m	Krankenhaus	&	lt;	250m	Kinder	&	lt;	250m	Schulen	
Schule	&	lt;	75m	Kindergarten	&	lt;	75m	Universität	&	lt;	825m	
Höhere Schule	&	lt;	800m	Nahversorgung	Supermarkt	&	lt;	125m	Bäckerei	&	lt;	300m
Einkaufszentrum	&	lt;	925m	Sonstige	Geldautomat	&	lt;	275m	Bank	&	lt;	500m
Post	&	lt;	325m	Polizei	&	lt;	400m	Verkehr	Bus	&	lt;	50m
U-Bahn	&	lt;	275m	Straßenbahn	&	lt;	325m	Bahnhof	&	lt;	275m	Autobahnanschluss
&	lt;	4.025m	Angaben	Entfernung	Luftlinie	/	Quelle:	OpenStreetMap				

Eckdaten

Wohnfläche: 107m²

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befuerung: Gas,

hwbwert: 180.9m²

hwbklasse: Em²

fgeewert: 2.56m²

fgeeklasse: Em²

Preisinformationen

Kaufpreis: 695000€

Nebenkosten: 266.72€

Kontaktinformationen

Vorname: Martin

Nachname: Martin

E-Mail: martin.balek@impuls-immobilien.at